

## IHK Hausverwalter Prüfung 2022 Praktisch

### Teil A: Rechtliche Grundlagen (25 Punkte)

#### Aufgabe 1 (8 Punkte)

Fall: Mieterin Frau Schneider meldet Schimmelbildung im Schlafzimmer. Die Hausverwaltung hat bisher nicht reagiert.

- Nennen Sie die rechtlichen Schritte der Mieterin (3 Punkte)
- Erläutern Sie, welche Fristen gelten und welche Folgen eine Nicht-Reaktion der Verwaltung hat (5 Punkte)

#### Aufgabe 2 (6 Punkte)

Imhof GmbH möchte die Nebenkostenvertragsklausel nach BGH ändern. Formulieren Sie den vorgeschlagenen Wortlaut und begründen Sie, ob er rechtswirksam ist.

#### Aufgabe 3 (6 Punkte)

Erläutern Sie anhand eines aktuellen WEG-Beschlusses (Beispiel: Dachsanierung), welche Mehrheiten erforderlich sind und wie das Umlageverfahren funktioniert. (Stichwort § 21 WEG)

#### Aufgabe 4 (5 Punkte)

Ein Mieter kündigt fristlos wegen ausbleibender Heizleistung. Nennen Sie die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung und prüfen Sie deren Vorliegen im folgenden Kurzfall: Heizungsrohr defekt seit 3 Wochen, Durchschnittstemperatur < 15 °C.

### Teil B: Immobilienwirtschaftliche Grundlagen (20 Punkte)

#### Aufgabe 5 (10 Punkte)

Planung einer turnusmäßigen Instandhaltungsmaßnahme (Fassadenanstrich) für ein Mehrfamilienhaus (6 Wohneinheiten).

- Zeitplan in Tabellenform mit Meilensteinen (3 Punkte)
- Kostenschätzung inkl. Puffer (4 Punkte)
- Risikobewertung bei Witterungsproblemen (3 Punkte)

#### Aufgabe 6 (10 Punkte)

Erstellen Sie für die Wohnanlage Musterstraße 5–9:

- Eine Prioritätenliste der Instandhaltungsmaßnahmen für die nächsten 5 Jahre (4 Punkte)
- Begründung der Reihenfolge unter Einbezug von Wirtschaftlichkeitskriterien (6 Punkte)

### Teil C: Rechnungswesen und Betriebswirtschaft (30 Punkte)

#### Aufgabe 7 (12 Punkte)

Erstellen Sie die Nebenkostenabrechnung 2021 für Objekt A (8 Wohneinheiten) mit folgenden Daten:

- Gesamtverbrauch Wasser 24.000 l, Kosten 120 €
- Heizkostenverteiler gesamt 3.000 €
- Versicherungen 1.200 €
- Müllgebühren 2.400 €

Verteilen Sie anteilig nach Quadratmetern (Summe Wohnfläche 600 m<sup>2</sup>). Zeigen Sie Rechenweg und Ergebnis je Einheit.

#### Aufgabe 8 (8 Punkte)

Bilden Sie die Buchungssätze für die o.g. Abrechnung:

- Aufwand Wasser (2 Punkte)
- Aufwand Heizung (2 Punkte)
- Forderung Nebenkosten (4 Punkte)

#### Aufgabe 9 (10 Punkte)

Erarbeiten Sie auf Basis der Jahresrechnung 2021 des Objektbetreibers einen Liquiditätsplan für Q1/2022:

- Anfangsbestand Bank: 50.000 €
- Geplante Auszahlungen (Personal 15.000 €, Instandhaltung 20.000 €)
- Mieteinnahmen pro Monat 25.000 €
- Rücklagenzugang pro Monat 2.000 €

Stellen Sie den Plan in tabellarischer Form dar und berechnen Sie den Saldo am 31.3.2022.

### Teil D: Technische Gebäudeausrüstung (25 Punkte)

#### Aufgabe 10 (10 Punkte)

Fallstudie: Leck im Warmwasserverteiler eines Mehrfamilienhauses.

- Beschreiben Sie die Schritt-für-Schritt-Fehlerdiagnose (5 Punkte)
- Erstellen Sie eine Skizze des hydraulischen Prinzips des Verteilers (3 Punkte)
- Nennen Sie geeignete Abdichtungsmaterialien und ihre Eigenschaften (2 Punkte)

#### Aufgabe 11 (8 Punkte)

Berechnen Sie für eine Heizungsanlage:

- Heizlast pro Wohnung 6 kW, 8 Wohneinheiten
- Kesselwirkungsgrad 92 %
- Brennwertkessel, Brennstoffverbrauch pro kWh Nutzwärme 0,1 m<sup>3</sup> Erdgas

- Gesamtheizlast (kW) (2 Punkte)
- Jahresverbrauch Erdgas in m<sup>3</sup>, bei 1.900 Betriebsstunden (3 Punkte)
- Erläutern Sie den Einfluss des Regelverhaltens auf den Jahreswirkungsgrad (3 Punkte)

#### Aufgabe 12 (7 Punkte)

Entwickeln Sie ein Wartungskonzept für die Aufzugsanlage (3 Stockwerke):

- Prüfintervalle und Umfang der Checks (3 Punkte)
- Dokumentationsanforderungen nach BetrSichV (2 Punkte)
- Wirtschaftliche Argumentation für vorbeugende Wartung (2 Punkte)

Gesamtpunktzahl: 100 Punkte